

**Geschäftslokal  
„Bahnhof Klobenstein“  
GEWERBEVERMIETUNG**

**BEKANNTMACHUNG**  
nach Art. 4 des GVD Nr. 50/2016

DER DIREKTOR  
g i b t b e k a n n t,

dass die STA - Südtiroler Transportstrukturen AG beabsichtigt das Geschäftslokal „Bahnhof Klobenstein“ in der Ortsschaft Klobenstein (Ritten)

zu übergeben.

**Allgemeine Informationen:**

**Vergabestelle/Auftraggeber:**

STA - Südtiroler Transportstrukturen AG  
Gerbergasse 60  
I-39100 Bozen (BZ)

Zertifizierte E-Mail Adresse (PEC):  
[sta@pec.bz.it](mailto:sta@pec.bz.it)

**Mindestmietzins:**  
€ 980,00 / Monat

**Art des Verfahrens:**

Verhandlungsverfahren in traditioneller Form

**Kurzbeschreibung der Vergabe:**

Dem Mieter wird ein Teil der Bauparzelle 1132 B.e. 4 in K.G. Ritten Kat. C/1 in der E.Zl. 1435II, ohne Ausstattungen sowie im Zustand wie vorgefunden, laut Grundriss in der Anlage (Anlage 1) zur Miete überlassen.

**Negoziio  
“Stazione Collalbo”  
LOCAZIONE COMMERCIALE**

**AVVISO**  
ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016

IL DIRETTORE  
r e n d e n o t o

che la STA – Strutture Trasporto Alto Adige SpA ha intenzione di procedere all'affidamento in locazione del locale ad indirizzo commerciale sito nella stazione di Collalbo (Renon).

**Informazioni generali:**

**Stazione appaltante/Ente Committente:**

STA – Strutture Trasporto Alto Adige SpA  
Via dei Conciapelli 60  
I-39100 Bolzano (BZ)

Indirizzo di posta elettronica certificata:  
[sta@pec.bz.it](mailto:sta@pec.bz.it)

**Canone minimo:**  
€ 980,00 / mese

**Tipo di procedura:**

Procedura Negoziata svolta in modalità tradizionale

**Breve descrizione dell'affidamento:**

Al conduttore viene consegnata in locazione una parte della P.ed 1132 sub 4 in C.C. Renon cat. C/1 in P.T. 1435II, senza allestimenti e nello stato in cui trovasi, come risultante dalla planimetria in allegato (all. 1).

Das Lokal befindet sich in zentraler Lage, da es sich in unmittelbarer Nähe des Dorfes Klobenstein in einem charakteristischen Gebäude aus dem Jahre 1907 befindet, dem Endbahnhof der Rittner Straßenbahnlinie.

Die Immobilie befindet sich in der Mitte des Fußgängerstroms der An- und Abreise des Straßenbahnverkehrs und ist gut an die Vorortbuslinie angeschlossen, die das Rittner Plateau bedient. Sie flankiert auch die Fußgängerzone, die die Schulsiedlung des Dorfes prägt.

Zurzeit wird die Höhe der Passagiere auf ca. 500.000 pro Jahr geschätzt die den Bahnhof als An- und Abfahrtsort besuchen.

Die Immobilie ist gut ausgestatte und befindet sich in einem ausgezeichneten Wartungszustand, verfügt über keine eigenen Parkplätze und ist infrastrukturell gut ausgestatte (Be- und Entaldetätigkeiten sind möglich).

#### **Vertragsdauer:**

Gewerbevertrag der Dauer von 6 Jahren und weitere 6 Jahre für den zweiten Zeitraum, es sei denn der Vertrag wird gekündigt.

Es werden nur jene Angebote in Betracht gezogen, welche in italienischer oder deutscher Sprache gestellt werden.

#### **Teilnahmeanforderungen:**

Von der Ausschreibungsteilnahme ausgeschlossen sind die Subjekte, die nicht im Besitz der Voraussetzungen allgemeiner Ordnung nach Art. 80 des GvD Nr. 50/2016 sind.

Il locale si trova in posizione centrale, poiché inserito a breve distanza dal centro abitato di Collalbo in fabbricato caratteristico, risalente all'anno 1907, stazione capolinea della linea Tramviaria del Renon.

La struttura è collocata al centro del flusso pedonale di arrivo e partenza del Servizio di trasporto tramviario e pedonale ben collegato alla linea di servizio autobus extraurbano che serve l'altipiano del Renon, ed affianca la zona a traffico limitato pedonale che caratterizza l'insediamento scolastico del paese.

Ad oggi è calcolabile l'entità del flusso pedonale di interesse, presso la stazione, stimabile per difetto in circa 500.000 persone anno che frequentano la stazione quale punto di arrivo e partenza.

La struttura è ben attrezzata e si presenta in ottime condizioni di manutenzione non possiede aree di parcheggio privato proprie ed è ben infrastrutturata (sono possibili attività di carico e scarico per la gestione commerciale).

#### **Durata del contratto:**

Contratto tipo commerciale della durata di sei anni ed ulteriori 6 anni per il secondo periodo salvo disdetta.

Saranno prese in considerazione soltanto le offerte, formulate in lingua italiana o tedesca.

#### **Requisiti di partecipazione:**

Non saranno ammessi alla partecipazione alla gara i soggetti in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016.

Zu diesem Verfahren zugelassen sind Subjekte im Besitz folgender Voraussetzungen:

- Technische und berufliche Leistungsfähigkeit:

Die Wirtschaftsteilnehmer müssen in den letzten drei Jahren vor Veröffentlichung eine vergleichbare Tätigkeit mit einem nachweisbaren durchschnittlichen Jahresumsatz von mindestens 100.000 Euro ausgeführt haben.

Es wird präzisiert, dass die Tätigkeiten nach dem obenstehenden Absatz die Betriebsführung und das Management von Beherbergungsstätten, Bars, Restaurants o.Ä. betreffen müssen.

#### Kriterium für den Zuschlag:

Der Zuschlag wird aufgrund des „wirtschaftlich günstigsten“ Angebotes ermittelt.

#### Gewichtung der Bewertungselemente:

Preis: 30 %

Qualität: 70 %

#### Bewertung des Elements **Preis:**

Angebotener Mietzins

----- x 30

Höchster angebotener Mietzins

#### Bewertung des Elements **Qualität:**

#### Aggregations-Ausgleichsmethode:

Eine technische Kommission geht nach folgendem Verfahren vor:

Saranno ammessi alla presente procedura i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- requisiti di capacità tecnica e professionale:

Gli operatori economici devono avere svolto, negli ultimi tre anni decorrenti dalla data di pubblicazione, un'attività analoga con un fatturato medio annuo dimostrabile pari a minimo Euro 100.000.

Si specifica che le attività di cui al precedente comma devono riguardare la conduzione di esercizio e di gestione di strutture ricettive, commerciali, tabaccherie o simili.

#### Criteri di aggiudicazione:

L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato l'offerta „economicamente più vantaggiosa“.

#### Ponderazione elementi di valutazione:

Prezzo: 30 %

Qualità: 70 %

#### Valutazione dell'elemento **prezzo:**

canone mensile offerto

----- x 30

canone mensile massimo offerto

#### Valutazione elemento **qualità:**

#### Metodo aggregativo compensatore:

Una commissione di valutazione tecnica procederà secondo il seguente iter:

Die Koeffizienten für die qualitativen Kriterien werden über dem Mittelwert derselben, variabel zwischen null und eins, bestimmt, zugewiesen im Ermessen der einzelnen Mitglieder des technischen Ausschusses. Der einzelne Mittelwert wird bis auf die zweite Dezimalstelle berechnet. Dabei wird die zweite Dezimalziffer auf die obere Einheit aufgerundet, wenn die dritte Dezimalziffer größer oder gleich 5 ist, und auf die untere Einheit abgerundet, wenn die dritte Dezimalziffer kleiner als 5 ist.

Die Punktevergabe resultiert aus der Multiplikation der besagten Koeffizienten mit dem Gewicht des entsprechenden Bewertungselements.

Das Ergebnis der Multiplikation der Mittelwerte mit der jeweiligen Punktezahl wird mit derselben Modalität wie oben aufgerundet.

Die höchste Punktzahl jedes qualitativen Kriteriums wird übertragen auf die vorgesehene Höchstpunktzahl für jenes Kriterium selbst. Alle anderen Punktevergaben erfolgen in Proportion.

Die aus der Summe der neu parametrisierten Punktzahlen bezüglich der qualitativen Kriterien resultierende höchste Punktzahl wird auf die vorgesehene Höchstpunktzahl für das technische Angebot (für das Element „Qualität“) übertragen. Die den anderen Mitbewerbern zugewiesenen Punktzahlen werden proportional angepasst (zweifache Neuparametrisierung).

Die Bewertungskriterien sind im Dokument „Tabelle der bewertungs- und Begründungskriterien enthalten.

I coefficienti per i criteri qualitativi sono determinati, attraverso la media degli stessi, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli membri della Commissione tecnica. La singola media è calcolata fino al secondo decimale, arrotondando la seconda cifra decimale all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque, all'unità inferiore qualora la terza cifra decimale sia inferiore a cinque.

Il punteggio è dato dalla moltiplicazione di detti coefficienti per il peso del relativo elemento di valutazione.

Il risultato della moltiplicazione della media per il relativo punteggio sarà arrotondato con la stessa modalità di cui sopra.

Il punteggio più elevato di ogni criterio qualitativo viene riportato al punteggio massimo previsto per quel criterio stesso e tutti gli altri punteggi vengono riportati in proporzione.

Il punteggio più elevato risultante dalla somma dei punteggi riparametrati relativi ai criteri qualitativi viene riportato al punteggio massimo previsto per l'offerta tecnica (per l'elemento "qualità"), i punteggi attribuiti agli altri concorrenti vengono adeguati in misura proporzionale (doppia riparametrazione).

I criteri di valutazione sono contenuti nel documento "Tabella criteri di valutazione e motivazionali".

### Verpflichtender Lokalausgutschein:

Nach Terminabsprache ist, bei sonstigem Ausschluss, bis spätestens 12.04.2018 ein verpflichtender Lokalausgutschein durchzuführen.

#### Bezugsperson:

Giampaolo Vattai, tel. 0471 312809 – Mail [giampaolo.vattai@sta.bz.it](mailto:giampaolo.vattai@sta.bz.it)

### Vorlage der Angebote – Frist und Modalitäten:

Die interessierten Kandidaten müssen folgende Unterlagen im geschlossenen Umschlag mit folgender Bezeichnung:

„Geschäft Klobenstein“ GEWERBEVERMIETUNG

STA - Südtiroler Transportstrukturen AG  
Gerbergasse 60  
39100 Bozen

#### VERZEICHNIS DER UNTERLAGEN

- A) Teilnahmeantrag (Anlage)
- B) Technisches Angebot (siehe "Konzept")
- C) Wirtschaftliches Maximalangebot

Das Angebot muss bei sonstigem Ausschluss aus dem Verfahren bis 09.00 Uhr am Montag, den 14.05.2019 bei der STA AG eintreffen.

\*\*\*

Die von den Bietern gelieferten Daten werden, im Sinne des G.v.D. Nr. 196/2003 ausschließlich für die mit der Durchführung der Verfahren betreffend die gegenständliche Veröffentlichung verbundenen Zwecke verwendet.

### Sopralluogo obbligatorio:

Previo appuntamento deve essere espletato, a pena d'esclusione, entro e non oltre il 12.04.2019 un sopralluogo obbligatorio.

#### Persona di riferimento:

Giampaolo Vattai, tel. 0471 312809 – Mail [giampaolo.vattai@sta.bz.it](mailto:giampaolo.vattai@sta.bz.it)

### Presentazione delle offerte – Termine e modalità:

I candidati interessati devono far pervenire la seguente documentazione in busta chiusa indicante:

“Negozio Collalbo” LOCAZIONE COMMERCIALE

STA - Strutture Trasporto Alto Adige SpA  
Via Conciapelli 60  
39100 Bolzano

#### ELENCO DOCUMENTAZIONE:

- A) Istanza di partecipazione (allegata)
- B) Offerta tecnica (vedasi "concetto")
- C) Offerta economica in rialzo.

L'offerta deve pervenire alla STA SpA entro le ore 09.00 del giorno Lunedì 14/05/2019 a pena di esclusione dal procedimento.

\*\*\*

I dati forniti dagli offerenti verranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, esclusivamente per le finalità connesse all'espletamento delle procedure relative al presente avviso.



**schaftt Bewegung - crea movimento**

Für Informationen können sich die Interessierten an Sylvia Vicinanza, Tel. +39 0471 312817 – Mail [sylvia.vicinanza@sta.bz.it](mailto:sylvia.vicinanza@sta.bz.it) wenden.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi a Sylvia Vicinanza, tel. +39 0471 312817 – Mail [sylvia.vicinanza@sta.bz.it](mailto:sylvia.vicinanza@sta.bz.it)

Bozen Bozen, den 20.03.2019

Bolzano, lì 20/03/2019

DER DIREKTOR - IL DIRETTORE

Joachim Dejaco

(digital unterzeichnet - firmato digitalmente)

Anlagen:

- Teilnahmeantrag
- „Konzept“
- Grundrisse - Vergabebereiche
- Tabelle Bewertungs- und Begründungskriterien
- Vorlage für das wirtschaftliche Angebot

Allegati:

- Istanza di partecipazione
- "Concetto"
- Planimetrie – aree di affidamento
- Tabella dei criteri di valutazione e motivazionali
- Modello offerta economica



Südtirol - Alto Adige



**STA - Südtiroler Transportstrukturen AG** • Gerbergasse 60 • I-39100 Bozen  
**STA - Strutture Trasporto Alto Adige SpA** • Via dei Conciapelli 60 • I-39100 Bolzano  
Tel. +39 0471 312 888 • [info@sta.bz.it](mailto:info@sta.bz.it) • [sta@pec.bz.it](mailto:sta@pec.bz.it) • [www.sta.bz.it](http://www.sta.bz.it)

Ges.Kapital - capitale soc.: Euro 14.860.000 • MwSt.-Nr. - p. IVA: 00586190217  
Handelsregister Bozen - registro delle imprese Bolzano: BZ87527 • Einpersonengesellschaft - Società unipersonale  
Unterliegt der Leitung und Koordination gemäß Art. 2497 und folgende des Z.G.B. durch die Autonome Provinz Bozen - Südtirol  
Società soggetta a direzione e coordinamento ai sensi dell'Art. 2497 del C.C. da parte della Provincia Autonoma di Bolzano - Alto Adige

